



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnăt Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnăt Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2024-000902

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, prin care se propune realizarea unei clădiri showroom cu birouri și o hala de depozitare materiale de construcții;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea domnului Remus Suigan pentru IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L., înregistrată cu nr. UR2024-003312/ 03.12.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1087/ 17.03.2020 prelungit până la 16.03.2022, respectiv până la data de 07.06.2022 conform prevederilor art 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, Certificatului de Urbanism nr. 1662 / 02.06.2022 prelungit până la 01.06.2025, Deciziei de încadrare nr. 100/16.09.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, avizului Consiliului Județean Timiș nr. 54/21.06.2023, avizului Direcției Județene pentru Cultură nr. 217/27.01.2021;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 21/30.04.2020, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 54/20.11.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, inițiator IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L., proiectant SPAȚIU U.A.D. SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Nicolae M. Covaci - Preda – DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 26.11.2021, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 26.11.2021 – 22.12.2021, de informare și consultare



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SPAȚIU U.A.D. SRL, programată a se organiza în data de 13.12.2021, între orele 14.00 – 15.00, prin platformă online, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021-009665/05.12.2021, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, este elaborat de proiectantul SPAȚIU U.A.D. SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Nicolae M. Covaci - Preda – DE, proiect nr. 190/2018, la cererea inițiatorului IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L..

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul înconjurat pe trei laturi de platforme betonate, delimitat la nord-vest de platforme betonate și o hală de producție, la sud-vest de o spălătorie auto și la sud-vest de strada Grigore Alexandrescu.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara: terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, zona de nord a Timișoarei, strada Grigore Alexandrescu nr. 127 – adresă provizorie, conform planșei nr. U.03 – „Plan reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, din UTR 17 - Zona unitati industriale, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, afectată de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUD/PUZ aprobate prin HCL). Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996, POT- conform Anexa 2 din HG 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 din UTR RiEt // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Terenul reglementat în suprafață totală de 5.240 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, categoria de folosință „curți - construcții”, este proprietatea SOCIETATEA IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL SRL.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, se propune realizarea unei clădiri showroom cu birouri și o hală de depozitare materiale de construcții.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 54/20.11.2024, sunt următorii:

- **Categoria funcțională propusă:** zonă pentru servicii și depozitare nepoluantă;
Funcțiuni propuse: clădire showroom cu birouri, depozitare
 - Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E+M**;
 - POT_{max} : **40%**;
 - CUT_{max} : **1.5**;
 - H_{max} : **12.90 m**;
 - Spații verzi: min **12%** - conform avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 100/16.09.2024;
- Retrageri minime față de aliniament: 18,10 m față de aliniamentul stradal, str. Gr. Alexandrescu la prospectul final de 30 m – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Plan reglementări urbanistice - zonificare”;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Plan reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020". Se va respecta HCL 4/2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal propus din str. Grigore Alexandrescu (tronson Inel IV, cu prospect final de 30 m), respectiv necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu prevederile avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016881/06.09.2023; De pe aceasta artera se va face un racord de acces de 6m pentru acces cu camioane dintr - un singur sens, care se va poziționa pe limita din stanga a terenului; pe parcela care face obiectul PUZ-ului, se va institui un drept de servitute de trecere pentru parcelele cu nr cad. 443549, nr. cad. 442484, nr. cad. 443396, nr. cad. 443550, nr. cad. 443404, nr. cad. 443395, nr. cad. 444749, până la rezolvarea unui acces direct la drum public;
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. U04 - „Reglementări – echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 334/19.06.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor.
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2021-002765/06.04.2021, asumat.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SPAȚIU U.A.D. SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Nicolae M. Covaci - Preda – DE, proiect nr. 190/2018, la cererea inițiatorului IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L..

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 54/20.11.2024:**

- **Categoria funcțională propusă:** zonă pentru servicii și depozitare nepoluantă;
Funcțiuni propuse: clădire showroom cu birouri, depozitare
 - Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E+M**;
 - POT_{max} : **40%**;
 - CUT_{max} : **1.5**;
 - H_{max} : **12.90 m**;
 - Spații verzi: min **12%** - conform avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 100/16.09.2024;
- Retrageri minime față de aliniament: 18,10 m față de aliniamentul stradal, str. Gr. Alexandrescu la prospectul final de 30 m – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Plan reglementări urbanistice - zonificare”;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Plan reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020". Se va respecta HCL 4/2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal propus din str. Grigore Alexandrescu (tronson Inel IV, cu prospect final de 30 m), respectiv necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu prevederile avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016881/06.09.2023; De pe aceasta artera se va face un racord de acces de 6m pentru acces cu camioane dintr - un singur sens, care se va poziționa pe limita din stanga a terenului; pe parcela care face obiectul PUZ-ului, se va institui un drept de servitute de trecere pentru parcelele cu nr cad. 443549, nr. cad. 442484, nr. cad. 443396, nr. cad. 443550, nr. cad. 443404, nr. cad. 443395, nr. cad. 444749, până la rezolvarea unui acces direct la drum public;
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. U04 - „Reglementări – echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 334/19.06.2023. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor.
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare**”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare**”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara: terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, zona de nord a Timisoarei, strada Grigore Alexandrescu nr. 127 – adresă provizorie, conform planșei nr. U.03 – „Plan reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, din UTR 17 - Zona unitati industriale, cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ, afectata de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUD/PUZ aprobate prin HCL). Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996, POT- conform Anexa 2 din HG 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 din UTR RiEt // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 5.240 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, categoria de folosință „curți - construcții”, este proprietatea SOCIETATEA IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL SRL.

Art. 4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2021-002765/06.04.2021, asumat.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

Art. 5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare**”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Clădire showroom cu birouri și hale depozitare materiale de construcții și depozitare**”, str. Grigore Alexandrescu nr. 127, CF nr. 446091, CF nr. 443460, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SPAȚIU U.A.D. SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Nicolae M. Covaci - Preda – DE, proiect nr. 190/2018, la cererea inițiatorului IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.